

moderniseringsnævnene til at forhåndsgodkende lejeforhøjelsernes størrelse og i øvrigt arbejde efter samme regler.

3. Forbedringsforhøjelser giver ikke øget pligt til hensættelse til indvendig vedligeholdelse.

4. Ved moderniseringer, hvor lejlighedernes brugsværdi bringes på højde med nye lejligheder, kan udlejer forlange, at lejen for den forbedrede lejlighed skal bedømmes efter samme regler som lejen i nybyggeri.

Af de øvrige bestemmelser i lovforslaget fremhæves:

5. For at fremme sanering og byfornyelse er der i folketinget fremsat forslag til ny saneringslov og boligtilsynslov. I lovforslaget om sanering foreslås oprettet saneringsselskaber, og i nærværende lovforslag foreslås der ændringer i reglerne for de bundne lejeforhøjelser, således at man herved giver Grundejernes Investeringsfond mulighed for at indskyde midler i saneringsselskaber og foretage udlån til saneringsopgaver.

6. For at hindre, at oprettelse af ejerlejligheder i kommuner med huslejeregulering skal benyttes til udnyttelse af boligsgørende, gives der kommunalbestyrelserne mulighed for at forbyde, at dårlige beboelsesejendomme opdeles i ejerlejligheder, ligesom der indføres en straffebestemmelse for salg af ejerlejligheder til urimelige priser.

Herudover indeholder forslaget enkelte andre ændringer, hovedsagelig af redaktionel art.

Lovforslaget vil ikke få statsfinansielle virkninger.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne neden for til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Kommunesammenlægninger kan medføre, at områder uden huslejeregulering indlemmes i kommuner med huslejeregulering, og at kommuner ved sammenlægning bliver så store, at huslejeregulering kommer til at gælde, medmindre kommunalbestyrelsen med $\frac{2}{3}$ majoritet beslutter at den ikke skal gælde.

Huslejeregulering indebærer navnlig huslejenævnskontrol med lejen og adgang til generelle lejeforhøjelser i henhold til den i 1966 gennemførte lejevurdering.

Efter gældende lov skal der også i områder, hvor huslejeregulering indføres efter 1. april 1967, foretages lejevurdering. Dette er uheldigt af følgende grunde:

a. Det er vanskeligt f. eks. i 1970 at vurdere lejlig-

heder og lokaler på samme grundlag, som blev benyttet i 1966.

b. De friere forhold i mellemtiden har muliggjort justeringer af lejen, der kan gøre vurderingerne overflødige.

c. Efter lejevurderingsloven kan vurdering af lejligheder og lokaler, der er opført før 1900, kun foretages, hvis ejeren har begæret dette inden udgangen af 1966. En senere vurdering af nytillkomne områder kan således ikke medtage disse ældre lokaliteter.

d. Hvor vurdering foretages, og denne giver mulighed for lejeforhøjelse, forudsætter loven en 8-årig aftråkning fra 1967 til 1974.

Det foreslås derfor, at sådanne nytillkomne områder undtages fra lejevurdering og de deraf følgende lejeforhøjelsesmuligheder i § 11, stk. 1-6. For at skabe mulighed for rimelige lejeforhøjelser til dækning af driftsudgiftsstigninger i disse lejemål, foreslås reglen i lovens § 11, stk. 7, udvidet til at omfatte lejemål i disse områder uanset opførelsesår.

Til nr. 2.

Efter den gældende bestemmelse skal skatteforhøjelser udlignes på lejerne i forhold til den ansatte lejeværdi. Da dette kan virke urimeligt i tilfælde, hvor en lejer har fået særlige forbedringer, foreslås det, at man som fordelingsgrundlag anvender den ansatte lejeværdi med tillæg af forbedringsforhøjelser, der er gennemført efter 1. april 1967. Herved sikres en mere retfærdig fordeling af lejeforhøjelsen mellem lejerne i ejendommen.

Til nr. 3-5.

Bestemmelsen vedrører lejeforhøjelse ved forbedringer. Der henvises om principperne for ændringsforslagene til de indledende bemærkninger. Den ændrede affattelse af bestemmelsen medfører følgende ændringer.

I stk. 1 foreslås det, at visse forbedringssager i kommuner med mere end 100.000 indbyggere skal behandles af et særligt moderniseringsnævn. (Om dets sammensætning se ændringsforslag nr. 7).

Som afgrænsning af de forbedringssager, der skal for moderniseringsnævn, foreslås sådanne forbedringssager, der medfører forhøjelse på mere end 25 pct. af gældende leje. Andre forbedringssager skal ligesom alle sager i kommuner, der ikke har særligt moderniseringsnævn, behandles i det ordinære huslejenævn.

Hidtil har der været krævet, at forbedringer, der indebærer lejeforhøjelser på mere end 30 pct. af lejen, skulle forhåndsgodkendes af huslejenævnet, medmindre ejeren og lejerne var enige. Det foreslås nu, at forhåndsgodkendelse ikke er nødvendig, hvis